

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de LA BAZOGE

Plan Local d'Urbanisme



Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 16 juillet 2015

AVANT PROPOS

➤ Qu'est ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

➤ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à horizon 2025.

Ce faisant, il fixe des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement.

Les objectifs généraux du PADD ont fait l'objet d'un débat lors du Conseil municipal du 10 juin 2014.

➤ La prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT du Pays du Mans a été approuvé le 29 janvier 2014. Il développe les orientations choisies pour le développement futur du territoire du Pays, dans une logique de développement équilibré et durable.

Le SCoT identifie la commune de La Bazoge comme Pôle intermédiaire, entre le pôle urbain du Mans et les pôles ruraux. A ce titre, le SCoT engage un renforcement de ce pôle, en intégrant des objectifs de densification, de développement de la mixité sociale, de développement économique et d'amélioration des déplacements.

Le SCoT précise notamment qu'il devra être produit au moins 30 % de logements économes en espace (moins de 400 m² de surface foncière utile) dans la production totale de logements. D'autre part, il devra être produit un minimum de 15% de logements aidés dans toute opération de plus de 5000 m² d'emprise foncière.

SOMMAIRE

Un certain nombre d'**enjeux** ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial, qu'ils soient spécifiques à la commune, ou qu'ils s'inscrivent dans le prolongement d'évolutions législatives et/ou intercommunales.

Globalement, les orientations présentées ci-après s'inscrivent dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols (POS), mais s'attachent toutefois à **davantage de transversalité**, pour favoriser l'urbanité, autrement dit une ville conviviale et de proximité.

Le contenu du PADD introduit une **dimension environnementale forte**, afin de permettre une évolution ultérieure de la commune respectueuse de son cadre de vie, qualité première et facteur de son attractivité résidentielle.

Favoriser un développement plus « durable » de la commune



En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

➤ Les 6 domaines d'intervention du PADD

- Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie.
- Pacifier le développement résidentiel, en favorisant la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.
- Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs.
- Mettre en place une zone agricole de projet, adaptée à l'évolution des pratiques et respectueuse de l'identité paysagère.
- Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains.
- Améliorer les conditions de déplacements.

1- AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET LE CADRE DE VIE

1-1 Veiller à la cohérence des continuités naturelles

⇒ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins

- *Trame bleue : vallée de la Sarthe et ses affluents (ruisseaux de la Courbe, du Mortier...).*
- *Trame verte : excroissance boisée depuis le hameau de Buré jusqu'à la Petite Luardière ; semi boisé au Sud du bourg, à la jonction entre les vallées de la Sarthe et de la Courbe.*

⇒ Restaurer les continuités écologiques impactées par le passage d'infrastructures routières et ferroviaires

- *Prioriser la restauration des corridors suivants :*
 - *Partie Nord de la commune – trouver un lien entre les boisements de la Galbrunière et la trame bocagère structurée de Souillé*
 - *Partie Sud de la commune – retrouver des facilités de déplacement pour la faune entre la vallée de la Courbe et la vallée de Sarthe, sur un secteur boisé et partiellement mité par de l'urbanisation résidentielle. L'objectif étant de retrouver une coupure verte fonctionnelle, autrement dit pas seulement pour un usage de « respiration » entre l'espace urbanisé de La Bazoge et de Saint-Saturnin.*

1-2 Préserver les secteurs à forte valeur écologique

⇒ Préserver les zones humides fonctionnelles et les ripisylves

- *Identifier et intégrer à l'intérieur d'un zonage protecteur les zones humides repérées au SAGE Sarthe Amont.*
- *Exclure toutes les zones humides à forte sensibilité des futures zones à urbaniser quelqu'en soit l'usage défini au PLU.*
- *Préserver les fonds de talwegs les plus prononcés de toute urbanisation nouvelle.*

⇒ Maintenir une trame bocagère structurante

- *Repérer les haies fonctionnelles pour leurs multiples rôles : maintien des sols, réduction des effets du ruissellement pluvial, d'intégration paysagère, abri pour le bétail, etc, particulièrement sur les secteurs de vallée et sur le plateau, à l'interface entre le bourg et les lisières de la forêt de La Bazoge.*
- *Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes, etc.) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours randonnée à thème)*

⇒ Mettre en place les conditions favorables à une gestion durable de la forêt

- *Protéger l'intégrité physique du massif forestier de La Bazoge pour ses qualités économiques, écologiques, biologiques et cynégétiques.*
- *Encadrer les constructions en zone naturelle forestière pour éviter la multiplication des « cabanes ».*

1-3 Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau

⇒ **Interdire la création de plans d'eau sur les espaces naturels sensibles et les soumettre à conditions particulières en zone agricole**

⇒ **Réguler le ruissellement des eaux pluviales**

- *Prévoir des surfaces minimales en pleine terre et des bassins tampons dans les prochaines opérations urbaines.*

⇒ **Prévoir le raccordement de certaines zones d'urbanisation diffuse à l'assainissement collectif.**

- *Respecter la compatibilité entre le schéma directeur d'assainissement et les zones de déploiement de l'urbanisation.*

⇒ **Respecter une compatibilité entre le schéma directeur d'assainissement et les futures zones de déploiement de l'urbanisation.**

- *Envisager une extension de la station d'épuration à moyen terme pour recueillir les eaux usées issues des zones à urbaniser, et notamment celles de la future zone d'activités du Chêne-Rond.*

1-4 Préserver le paysage : patrimoine bâti et paysages remarquables

⇒ **Conserver le caractère architectural du bâti traditionnel**

- *Définir des règles d'urbanisme adaptées à la préservation et à l'évolution des secteurs à sensibilité architecturale, notamment sur le centre-bourg de La Bazoge et les écarts disséminés en campagne, qu'ils soient à vocation résidentielle ou agricole.*
- *Etre vigilant sur les opérations de réhabilitations afin de ne pas dénaturer la plus-value héritée du bâti « ancien »*

⇒ **Identifier les éléments de patrimoine rural participant de la construction identitaire de la commune**

- *Soumettre à déclaration préalable, toute demande de travaux portant sur des éléments de patrimoine, préalablement repérés dans le PLU (haies, calvaires en roussard, puits, etc.)*
- *Garantir un droit de regard de la commune sur l'évolution de ses éléments patrimoniaux les plus caractéristiques et qui participent d'un développement touristique local (tourisme vert et culturel)*

⇒ **Veiller à la meilleure insertion possible des clôtures, interface entre l'espace public et privé**

- *Préserver les murs en pierre existants*
- *Encourager à l'harmonie des clôtures et évitant les disparités de couleur et de matériaux (cf. plaquette pédagogique du CAUE)*

1-5 Revaloriser les paysages d'entrée de ville

⇒ Traiter l'entrée de ville sur la route départementale 242

- *Apporter les éléments de confort (candélabres, trottoirs, etc.) et gérer les déplacements doux par un partage équilibré de la chaussée*

⇒ Travailler sur l'entrée de ville par Souillé en intégrant le dépôt, particulièrement visible depuis la voie publique.

⇒ Favoriser l'insertion paysagère des façades de zones d'activités existantes ou projetées

- *Qualifier les franges économiques entrant dans le champ de visibilité depuis les axes de contournement du bourg à fort trafic (RD338 et A 28)*
- *Adopter une approche cohérente sur la mise en valeur paysagère des zones d'activités situées de part et d'autre de la RD 148A, en entrée Sud du bourg.*
- *Prévoir une mise en valeur du secteur des Trois Couleurs, en entrée Nord de la commune, précisément sur les terrains à vocation économique enclavés par l'A28 et la RD 338 (emprise COFIROUTE)*

⇒ Clarifier les limites entre espace constructible et espace naturel

- *Adoucir le front urbain sur le secteur de La Clairiais*

1-6 Maintenir des coupures vertes « de respiration » entre les différentes entités urbaines

⇒ Conserver des espaces naturels entre le bourg, les zones d'urbanisation du Mortier et les écarts périphériques.

2- METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE DE PROJET

2-1 Préserver de grandes unités agricoles de production

2-2 Protéger et valoriser les outils de protection

⇒ Maintenir les sites d'exploitation en zone agricole qui présentent un potentiel de reprise

- *Tout siège d'exploitation présentant une structure viable doit pouvoir être maintenu. Priorité sera donnée à la reprise de l'exploitation par un agriculteur lors de la cessation de son activité, par rapport à la revente à un tiers.*

⇒ Apporter une lisibilité à la filière agricole

- *Donner aux agriculteurs les moyens de se moderniser et de s'adapter pour faire face aux évolutions de la demande et des réglementations*

⇒ Qualifier l'architecture des bâtiments agricoles

- *Mettre en lien les agriculteurs avec les architectes conseils du CAUE*
- *Envisager l'implantation des futurs volumes en relation avec le site (topographie) et l'environnement (impact visuel sur le proche et le lointain).*
- *Autoriser l'utilisation du bois pour les bardages*
- *Interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage (principe similaire à tous les bâtiments quelque soit l'usage : économique, résidentiel, public, etc.)*

2-3 Veiller à ce que les aménagements futurs n'apportent pas davantage de contraintes à l'exploitation agricole

⇒ Instaurer des espaces tampons entre les tiers et les sites d'exploitation agricole actifs

- *Tenir compte des périmètres de réciprocité vis-à-vis des tiers et des recommandations sanitaires (règlement sanitaire départemental) dans les futurs choix d'urbanisme.*

⇒ Améliorer les conditions de circulation des engins agricoles

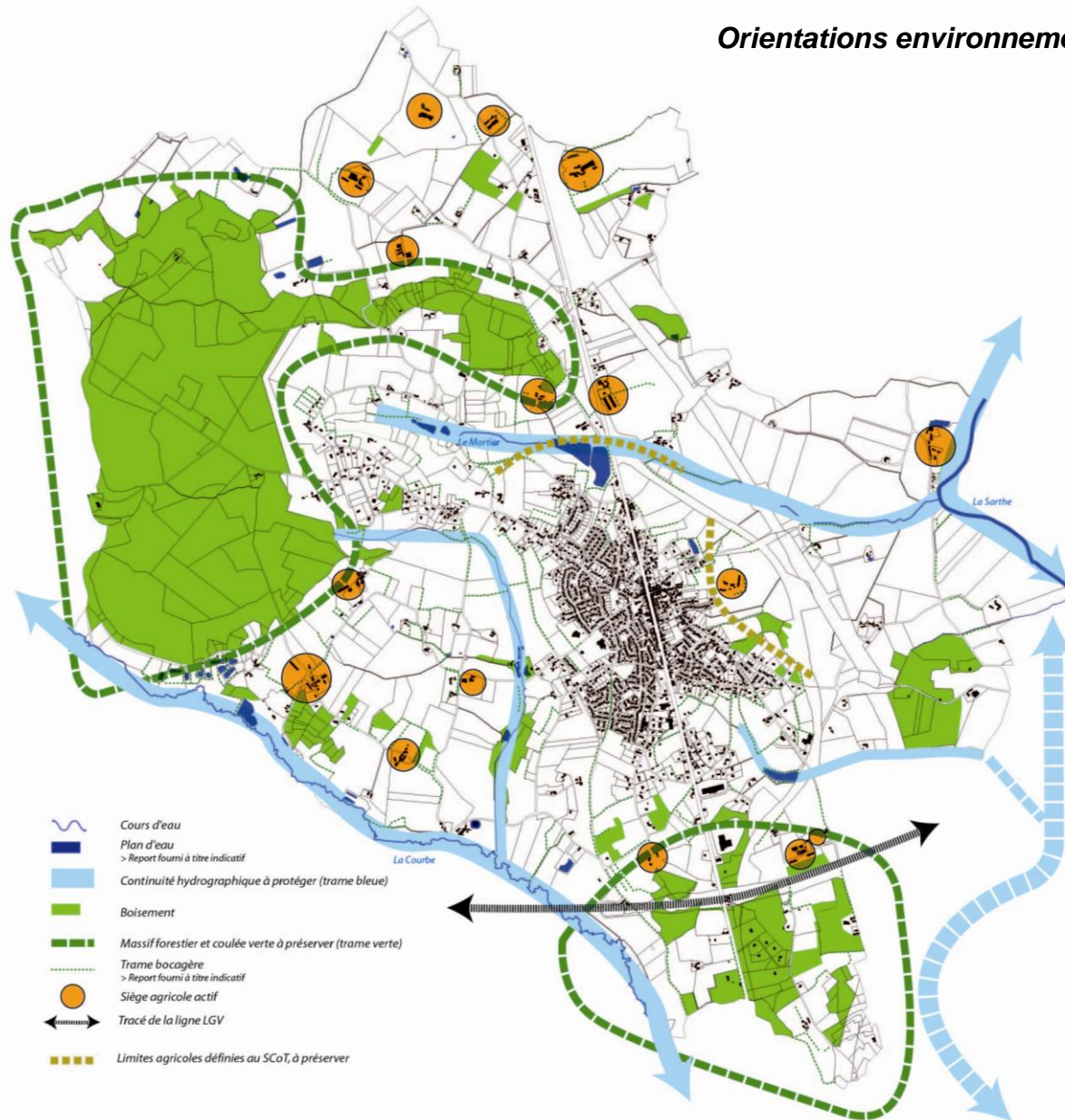
- *Aménager et conforter les chemins ruraux d'exploitation pour les adapter à l'évolution constante des gabarits.*
- *Prévoir ponctuellement des espaces de dégagements sur les bords de chaussée pour fluidifier et sécuriser le trafic.*
- *Adapter le mobilier urbain et les aménagements de voies pour ne pas compromettre ou rendre plus délicat la circulation agricole*

2-4 Réfléchir au devenir des terres agricoles enclavées par les infrastructures routières et ferroviaires

⇒ Envisager le développement d'une agriculture de proximité

- *Encadrer le développement de l'activité équestre de loisirs.*

Orientations environnementales, agricoles et paysagères



3- PACIFIER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE, FONCTIONNELLE ET GÉNÉRATIONNELLE

Préambule : La municipalité souhaite poursuivre son développement démographique pour entretenir la dynamique positive observée depuis les années 1960. De nouvelles familles doivent pouvoir être accueillis dans un cadre de vie de qualité. Un renouvellement doux et continu de la population bazogienne est indispensable à la vitalité de son territoire, de ses commerces et équipements.

Face aux investissements importants que représentent l'extension des réseaux, leur maintenance et la mise en capacité des équipements publics, les élus ont manifesté le souhait de diffuser harmonieusement l'effort de construction sur les 10 prochaines années. Ce constat apparaît d'autant plus recevable que la maîtrise foncière communale est limitée pour porter d'éventuels projets.

Soucieux de tendre vers une mixité sociale, par ailleurs inscrite aux objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, les élus ont opté pour une programmation de logements qui favorise une meilleure diversité des entrées résidentielles.

3-1 Tendre vers 4 245 habitants d'ici à 2025

⇒ Assurer un développement du territoire équilibré, maîtrisé et durable

- *Ménager plutôt qu'aménager en insistant sur les atouts du territoire et ses différentes identités.*
- *Diffuser l'ouverture à l'urbanisation pour laisser le temps à la commune de prévoir les financements nécessaires pour apporter les réseaux au droit des terrains à construire*

⇒ Centrer l'urbanisation sur le bourg en définissant prioritairement des espaces constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, puis sur les secteurs localisés en périphérie immédiate afin de :

- *Consolider le bourg en tant que cœur de village*
- *Conserver une proximité des commerces et des équipements et maintenir leur fréquentation*
- *Favoriser la pratique du transport en commun et les déplacements doux (à pied, à vélo, etc.)*
- *Rentabiliser les infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration, etc.)*
- *Economiser l'espace et offrir une lisibilité foncière aux exploitants agricoles*
- *Éviter les surcoûts induits par la dispersion de l'habitat (ordures ménagères, transport scolaire, éclairage, trottoirs, etc.)*

⇒ Orienter le développement futur vers une « ville de proximité »

- *Encourager l'urbanité, c'est-à-dire un urbanisme de convivialité, d'ouverture et de praticité*
- *Renforcer le lien social et l'attache au territoire*
- *Protéger les potentiels de production de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain*
- *Préserver et mettre en valeur les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques*

Le chiffre de **4245 habitants** doit être apprécié comme un **point de repère**, afin de mettre en adéquation les projets de la commune avec les tendances de développement pressenties. Il permettra en outre le dégagement de surfaces constructibles cohérentes avec les réels besoins inhérents à l'accueil de nouveaux ménages.

Si l'on se fie au tableau ci-contre, on constate que le positionnement de la municipalité sur ses **ambitions démographiques demeure raisonnable**. La croissance annuelle prévue pour ces 10 prochaines années (2015-2025) est effectivement légèrement inférieure à la moyenne enregistrée sur la période 1982-1990.

Sur 10 ans, cela représente **environ 500 nouveaux individus sur le territoire, soit 50 par an environ**.

Afin d'éviter les « à coups » démographiques, préjudiciables pour l'équilibre social et financier de la commune, les élus souhaitent **diffuser l'ouverture à l'urbanisation des futures zones constructibles**, dans les conditions fixées au PLU. La mise en réserve de certains terrains aux environs immédiats du bourg correspond à cette logique.

Période intercensitaire	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2010	2015-2025
<i>Croissance annuelle de la population (%)</i>	<i>2.0%/an</i>	<i>0.45%/an</i>	<i>3.1%/an</i>	<i>1.17%/an</i>	1.11%
<i>Croissance moyenne 1982-2010</i>	1.68%				
<i>Pondération « basse »</i>	<i>Croissance moyenne 1982-1990 + croissance moyenne 1990-1999 / 2</i> 1.06%				
<i>Pondération « haute »</i>	<i>Croissance moyenne 1982-1990 + croissance moyenne 1999-2006 / 2</i> 2.39%				

3-2 Développer une offre diversifiée de logements pour assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

⇒ **Préserver l'équilibre social au sein de la population**

⇒ **Favoriser un « bouquet » varié de logements pour améliorer la réponse aux besoins**

- *Mettre en œuvre une véritable politique de mixité sociale et générationnelle, en orientant l'offre de logements plutôt qu'en la subissant.*

- *Conserver le caractère résidentiel de la commune, mais varier les entrées résidentielles, en trouvant l'équilibre en accession libre, accession maîtrisée et location.*
- *Augmenter la proportion des logements locatifs sociaux dans la représentation totale du parc de logements (ndlr : 8 français sur 10 sont éligibles aux critères HLM)*

⇒ **Limiter l'empreinte écologique du développement**

- *Trouver un juste équilibre entre actions de renouvellement urbain et projets d'urbanisation nouvelle*
- *Proposer une modularité des unités foncières pour répondre à tous les budgets, satisfaire toutes les envies et atteindre l'objectif d'économie d'espace Les zones NB du POS ne seront pas reconduites dans le PLU qui mettra un terme définitif à leur extension. Le PLU autorisera le comblement des dernières parcelles à construire ainsi que le confort du bâti existant.*
- *Stopper l'urbanisation diffuse qui fragmente les unités de paysage, consomme de l'espace naturel et contraint durablement l'activité agricole*
- *Limiter l'urbanisation linéaire qui génère de la confusion en brouillant les entrées de ville et reste très coûteux pour la collectivité*

⇒ **Encourager à la mise en œuvre de dispositif adapté pour résorber la vacance du parc**

Chiffres clés :

- 1460 résidences principales en 2014 (estimation)
- 3738 habitants en 2014 (estimation)
- 2.56 personnes par logements en 2014 (estimation)

Par ailleurs, la vacance présente un niveau très faible. Elle est difficilement compressible du fait de son caractère structurel (lié principalement aux périodes de reventes).

Projection :

- Poursuite de la baisse du taux d'occupation moyen des logements, à environ 2.5 d'ici à 2025 (2.56 en 2014).

4245 habitants / 2,5 pers./log. en 2025 = 1698 résidences principales.

1698 rés. princ. En 2025 – 1460 rés.princ. en 2014 = 238 résidences principales à créer.

Pour tendre vers l'objectif des 4245 habitants en 2025, le **besoin « brut » en logements à édifier s'élève à 238 (base 2014).**

Cela correspond à la construction d'environ 20 à 22 logements par an.

3-3 Favoriser l'accueil de populations spécifiques

⇒ Concevoir des logements et des aménagements adaptés au profil de chaque ménage

- *Rapprocher les personnes âgées au plus près des commerces et services et rendre compatible l'habitat avec les contraintes liées à la mobilité réduite.*
- *Offrir des petits logements (T1 à T3) pour les étudiants ou les ménages ayant de faibles ressources financières*

Programmation de logements :

Un des objectifs de la commune est d'assurer une bonne rotation du parc de logements et d'offrir un parcours résidentiel complet aux ménages. Pour ce faire, une programmation de logements diversifiée est en mesure de répondre à ces attentes.

Depuis plusieurs années, le développement résidentiel sur La Bazoge s'est calé sur la demande des ménages désireux d'accéder à la propriété, par l'emménagement, soit sur des lotissements, soit en habitat individuel sur les zones d'urbanisation diffuse (NB). Si ce phénomène se retrouve sur la plupart des communes périphériques à la ville du Mans, il présente malgré tout de nombreuses limites, aussi bien sociale, économique et environnementale¹.

Sans remettre en cause son caractère résidentiel, les élus ont opté pour un renversement de tendance capable de limiter l'empreinte du développement et de préserver le cadre de vie « ordinaire » des habitants. Pour ce faire, différents leviers sont mis en avant pour atténuer l'impact ressenti des futures surfaces artificialisées².

▪ **Proposer des parcelles davantage différenciée pour une meilleure mixité de population.** Les opérations monospécifiques -sur des parcelles en lots libres toutes de même taille- ne sont plus souhaitées. La taille des parcelles constitue l'un des critères de choix pour l'installation des ménages, et peut avoir un impact non négligeable sur le budget des primo-accédants. Prévoir une modularité de parcelles à construire, permet d'agrandir le spectre de ménages susceptibles d'investir sur un bien proposé sur la commune.

▪ **Prévoir davantage de logements de type T2 ou T3.** Les logements intermédiaires, c'est-à-dire des logements groupés conservant une entrée privative, correspondent en partie aux besoins d'une population spécifique (célibataires, étudiants, personnes âgées, familles monoparentales, etc.)

¹ La taille moyenne des parcelles à construire (en dehors de la ville centre) sur l'aire urbaine du Mans est estimée à 1 821 m² pour l'urbanisation diffuse et 857 m² en lotissement. Source : DRE 2005.

² Une surface artificialisée correspond à la transformation d'un secteur naturel ou agricole en secteur aménagé.

▪ **Conforter la part des logements locatifs sociaux** dans le parc total de logements, en le faisant passer de 2.8% à près de 4% en 2025. Cela correspond à la construction d'environ 20 logements supplémentaires, soit 15% des futurs logements. Ces logements sont particulièrement intéressants pour les jeunes qui accèdent à un premier logement et aux personnes âgées qui ont besoin de retrouver un logement plus petit et souvent mieux situé.

Le développement du parc locatif social est également important pour son rôle social, en offrant une possibilité de logements aux personnes en situation de précarité temporaire.

▪ **Intégrer les futures opérations au tissu urbain.** Le parti d'aménagement des futurs secteurs constructibles devra veiller à favoriser l'urbanité, en réfléchissant à la qualité des espaces publics, lieux d'échanges et de convivialité, mais également dans un esprit d'ouverture aussi bien spatiale, en évitant les systèmes urbains en impasse, que sociale, en mélangeant les produits de logements en fonction du site et de ses liens avec l'environnement.

Il est ainsi souhaitable que les résidences pour personnes âgées soit de plain-pied et situées au plus près du bourg et de ses commodités

Estimation des surfaces nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014, fixe un objectif de densité de 15 logements / ha pour répondre aux objectifs d'utilisation économe de l'espace. La commune de La Bazoge se fixe un objectif de 18 logements / ha en moyenne au minimum.

238 logements / 18 log./ha = 13,2 ha de besoins en surfaces à urbaniser.

Doivent être soustraits de ces surfaces les possibilités de construction existantes dans l'enveloppe urbaine.

Pour la localisation des surfaces à urbaniser, il doit effectivement être recherché en priorité les possibilités de construction dans les espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe du bourg.

4- ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET CONSOLIDER L'ACTIVITE ECONOMIQUE POUR REpondre AUX BESOINS FUTURS

4-1 Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises à vocation variable

Préambule : La gestion des zones d'activités, d'une superficie de plus de 4 hectares, est une compétence communautaire et s'inscrit donc dans une dynamique intercommunale.

⇒ Encourager le maintien des structures existantes, « en bonne intelligence » avec les secteurs habités

- *Trouver le juste équilibre entre le confort des entreprises en place et la non exacerbation des conflits de voisinage potentiels*

⇒ Se donner les moyens de disposer d'un foncier suffisant pour consolider l'activité industrielle et artisanale et les emplois locaux

- *Programmer une ouverture à l'urbanisation, à vocation économique principalement industrielle, d'une partie des terrains agricoles au Sud de la RD 338, au lieu-dit le Chêne-Rond, durablement enclavés lors de l'achèvement de la LGV.*
 - **Prévoir une orientation d'aménagement sur le secteur concerné** et y intégrant les contraintes du site, les ouvrages en projet, et les modalités d'ouverture à l'urbanisation (phasage à programmer)
 - *Veiller à ne pas opposer développement économique industriel et conservation des activités agricoles en place, notamment sur la commune limitrophe de Neuville-sur-Sarthe*
 - *Ne pas ajouter de contraintes supplémentaires susceptibles de compromettre la pérennité des exploitations en place en 2015.*
 - *Envisager de nouvelles voies de desserte pour irriguer la zone et mettre en place les dispositifs adéquats pour recueillir, transporter et traiter les eaux usées.*
 - *Diriger à terme l'ensemble des flux de la zone d'activités du Chêne Rond vers le rond-point créé dans le cadre de la réalisation de la LGV en vue d'une réduction des nuisances vis-à-vis du voisinage d'habitat*
- *Inscrire le lieu-dit La Croix des Landes en secteur de déploiement économique, à vocation principalement artisanale, et de rayonnement supra communal*
 - *Gérer l'ouverture à l'urbanisation du site en cohérence avec la future zone d'activités du Chêne Rond, lui faisant face.*
 - *Prendre en compte la continuité écologique matérialisée par le passage du ruisseau du Petit Aunay*
 - *Travailler l'intégration paysagère des futures occupations et installations, qui seront particulièrement visibles depuis la déviation et la voie communale desservant l'Aunay Truchet.*
- *Poursuivre le développement économique à vocation artisanale, et de rayonnement local, sur les secteurs de Rougemont, Champfleury et La Touche*

⇒ Définir un parti architectural et paysager adapté à la visibilité de chaque site économique existant ou projeté depuis les espaces et voies publics « donnant à voir »

⇒ Appliquer les principes de densité à la programmation économique pour économiser le foncier.

➤ **Prévoir le renforcement de l'activité économique sur le site actuel de COFIROUTE**

- *Limiter la densité des constructions*

4-2 Envisager l'aménagement à moyen terme d'une nouvelle polarité résidentiale-commerciale au Sud du bourg, accessible depuis la RD 148A

➤ **Réfléchir à l'aménagement des terrains situés sur l'avenue du Mans, en favorisant la diversité des fonctions urbaines et sociales**

- *Proposer une première amorce d'aménagement sur la façade de la RD 148A qui n'entrave pas le développement à long terme de ladite zone.*

➤ **Retrouver de la compacité sur les secteurs en bordure de la RD 148A, et mettre en place une nouvelle offre commerciale et de services**

4-3 Poursuivre la valorisation touristique de la commune

➤ **Fédérer les initiatives touristiques autour de l'image « nature » de la commune**

- *Tirer parti des potentialités existantes et de renommée extra-communale : chemin de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle, vallée de la Sarthe et la Courbe, forêt de La Bazoge, etc.*

➤ **Encourager le développement d'un tourisme de proximité en profitant de la situation privilégiée aux portes de l'agglomération mancelle**

➤ **Protéger la carrière de roussard pour sa valeur patrimoniale**

- *Prioriser le maintien de l'activité économique en place pour son rôle d'intérêt général qu'elle suscite et prévoir, le cas échéant, une valorisation touristique ou de loisirs.*
- *Interdire l'accès de la carrière aux loisirs motorisés*

➤ **Poursuivre l'aménagement et la valorisation du plan d'eau communal et le desservir par des liaisons douces**

4-5 Encourager les projets d'hébergements touristiques

4-6 Moderniser et diversifier les équipements présents sur le territoire

5- INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DES PROJETS URBAINS

5-1 Encourager les initiatives « durables » dans la réalisation des projets

⇒ Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale

⇒ Autoriser les énergies renouvelables, mais veiller à leur intégration dans l'environnement

- Réduire les nuisances générées par la pose de chauffe eau solaire
- Limiter l'impact paysager des dispositifs de production d'énergie ou de chaleur sur l'environnement patrimonial (impact prévisible à l'échelle d'un bâti, d'un îlot, d'un quartier, etc.)

⇒ Faciliter l'emploi de matériaux renouvelables et recyclables et de procédés de construction contribuant à une meilleure isolation

- Toitures terrasses végétalisées, isolation par paille, bois, etc.

⇒ Promouvoir la maîtrise de l'énergie

- Optimiser l'implantation des constructions pour réaliser des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants, etc.
- Privilégier l'implantation en mitoyenneté et la simplicité des volumes pour limiter les déperditions d'énergie.
- Travailler sur des façades sur rue plus étroites pour économiser les linéaires de voies et de réseaux

5-2 Apaiser les pollutions visuelles et lumineuses

⇒ Avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain, de l'éclairage et de la réglementation des publicités.

5-3 Créer ou améliorer les jardins ou les espaces verts de proximité, ouverts au public sur le bourg

⇒ Prévoir systématiquement des espaces verts communs dans les futures opérations d'aménagement

- Envisager les espaces verts publics comme des lieux de convivialité.
- Positionner en priorité les espaces verts au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux ménages ayant des surfaces privatives réduites

⇒ Réfléchir à une gestion différenciée des espaces verts publics

- Réduire l'utilisation d'intrants
- Entreprendre une végétalisation en cohérence avec les caractéristiques du site, du sol et de l'environnement immédiat
- Privilégier l'emploi d'essences champêtres, rustiques et faiblement allergènes.

5-4 Valoriser le cadre urbain en s'appuyant sur les acquis paysagers du territoire

⇒ **Identifier et préserver les boisements, jardins privés, réseaux de haies, support d'une intégration paysagère des opérations actuelles ou futures et éléments de « respiration »**

⇒ **Composer avec la trame végétale existante préalablement à toute démarche d'aménagement d'ensemble ou d'opération individuelle.**

5-5 Anticiper les risques et se prémunir des nuisances (carte n°2)

⇒ **Prendre en compte les contraintes à l'urbanisation, de diverses natures :**

- *Plan de prévision du risque naturel inondation Sarthe Amont approuvé le 20 juin 2007*
- *Mouvements de terrain (aléa argile) et remontée de nappes phréatiques*
- *Instabilité des sols (carrière de roussard)*
- *Transport de matières dangereuses sur la RD 338, l'A28 et la LGV*
- *Périmètres de captage de la Godinière*
- *Zonage archéologique*
- *Installations classées et sites potentiellement pollués*

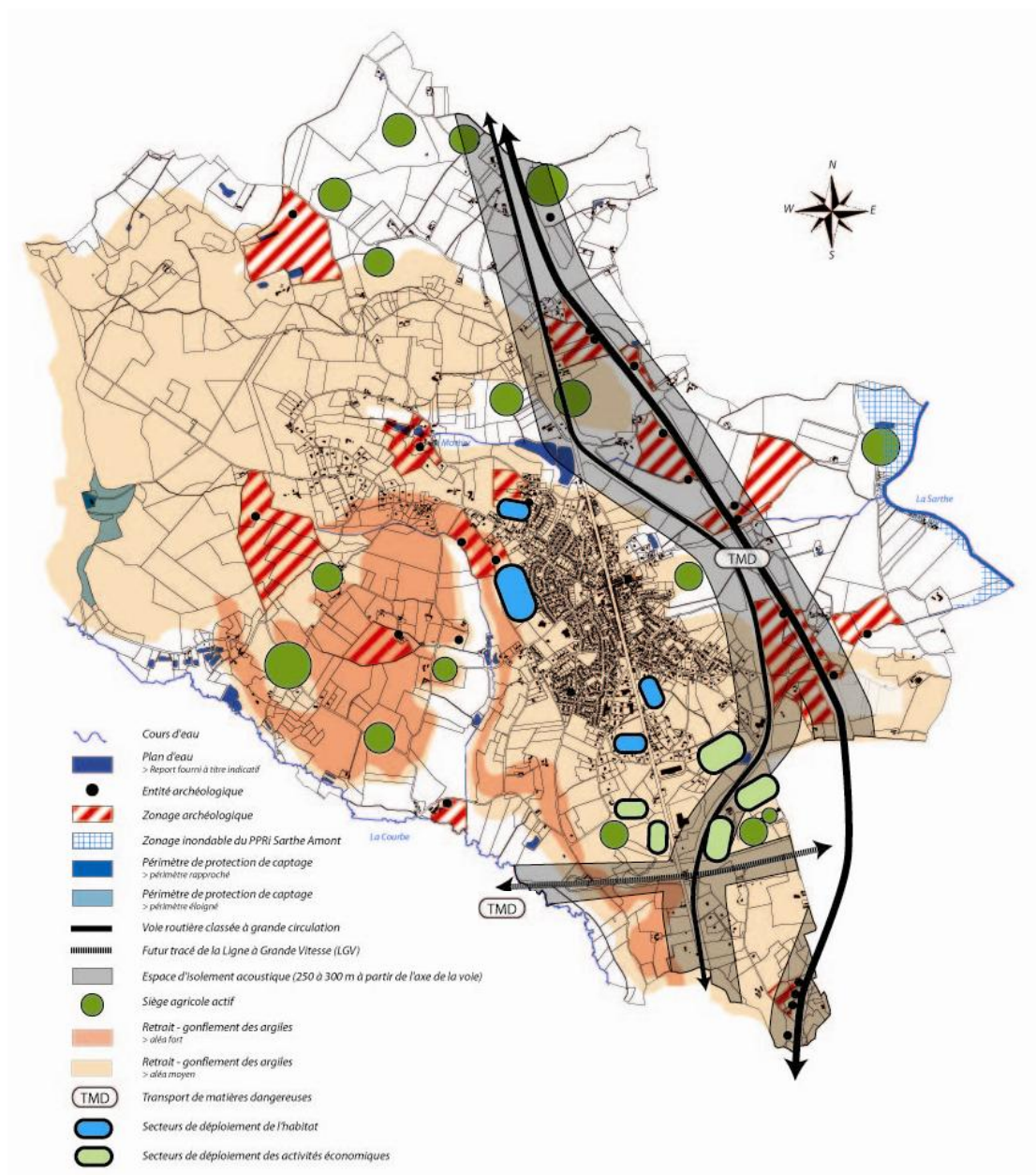
⇒ **Eloigner les zones d'habitat des infrastructures classées à grande circulation et des installations génératrices de nuisances importantes**

- *Respecter les principes de la loi Barnier aux abords de la RD 338 et de l'A28 (article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme)*

5-6 Gestion des déchets

⇒ **Prévoir l'installation d'aires ou locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction ou en cas de modification significative**

⇒ **Privilégier les traitements locaux pour diminuer les déplacements des engins de collecte**



Contraintes et déploiement de l'urbanisation

6-AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

6-1 Créer, conforter et sécuriser les circulations « douces » sur les parties urbanisées

⇒ Poursuivre le maillage de liaisons douces sur l'ensemble du bourg

- *Faciliter les liaisons internes au bourg en créant des parcours simples et continus et accessibles à tous les publics*
- *Relier les polarités urbaines (commerces, équipements) et économiques (zones d'activités) aux quartiers d'habitat résidentiel existant ou à créer*
- *Atténuer les coupures qui pénalisent les cheminements piétons et cycles*
- *Equilibrer le maillage de liaisons douces en développant de nouvelles sections à l'Est de la RD 148A*

⇒ Procéder à une hiérarchisation des axes structurants « doux »

- *Poursuivre l'aménagement de la RD148A en voie verte dans le cadre d'une réflexion communautaire*

⇒ Desservir les secteurs d'habitat diffus à l'Ouest du bourg par des cheminements piétons en complétant le réseau existant

- *Hameaux de l'Ansuisère, Longue Vue, La Pagerie, Les Louveries, Brice, etc.*

6-2 Faciliter les échanges piétonniers et cycles vers les espaces naturels

⇒ Conserver les sentiers ruraux, de randonnée et forestiers existants

⇒ Créer une liaison douce le long de la vallée du Mortier, à l'Ouest de l'étang communal

⇒ Relier par des modes doux la carrière d'exploitation de roussard

⇒ Réfléchir à la création d'un sentier de randonnée intercommunautaire le long des rives de Sarthe

6-3 Renforcer le lien entre urbanisme et desserte en transport en commun

⇒ Permettre le développement d'opérations d'urbanisme en relation avec la desserte par les transports collectifs existants ou futurs (accessibilité des arrêts)

Le SCoT prévoit le développement de lignes express de transports en commun entre le pôle urbain du Mans et les pôles intermédiaires. Les zones de développement urbain devront intégrer, dans leur conception, les modalités d'accès aux points d'arrêt de cette future ligne de transport express.

➤ **Réfléchir à la mise en place d'un site de covoiturage**

- *Prévoir la création d'un site de covoiturage au niveau de l'intersection entre la ligne LGV Bretagne –Pays de Loire et la route départementale RD 148A, porte d'entrée au sud du bourg, et en lien direct avec les futures zones d'activités du Chêne-Rond, de l'Arche – Champ Fleury et du Bois des Hogues.*

6-4 Améliorer le stationnement

➤ **Fluidifier le stationnement à proximité des commerces et des services en cœur de bourg**

➤ **Examiner les nouvelles possibilités de gestion du stationnement pour les nouvelles opérations d'aménagement**

- *Eviter les voies en impasse*
- *Réfléchir à la mise en œuvre de stationnement externalisé pour les nouvelles opérations*
- *Privilégier les matériaux poreux pour le revêtement des espaces de stationnement pour maximiser les capacités d'absorption du sol*

7- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet communal nécessite au global environ 40 hectares pour la réalisation de l'ensemble des orientations de développement urbain.

Pour le développement de l'habitat :

Pour atteindre l'objectif démographique, le projet prévoit de mobiliser les surfaces nécessaires pour l'urbanisation future à usage d'habitat, soit environ 13,2 hectares de terrains zones à urbaniser (extension) ou en zones urbaines (densification).

Une programmation des secteurs à urbaniser est également envisagée afin de maîtriser sur la durée le développement démographique de la commune.

En cohérence avec le SCoT du Pays du Mans, le projet de PLU prévoit une densité minimale de 18 logts à l'hectare sur l'ensemble des secteurs à urbaniser destinés à l'habitat.

Les besoins fonciers sont ainsi calculés au plus près du projet de développement démographique souhaité. Certaines réserves foncières du POS, actuellement en zone NA ou NB (zone d'urbanisation diffuse) sont retirées du projet.

Pour le développement de l'économie :

Environ 26 hectares sont retenus pour le développement de l'économie. L'orientation principale du PLU consiste à retenir le secteur du Chêne-Rond comme site d'intérêt majeur pour le développement économique à long terme, tel qu'envisagé au SCoT du Pays du Mans.

Un terrain d'une surface d'environ 2 hectares est dédié au développement de l'activité commerciale.

Pour le développement des équipements publics

Un terrain, d'une surface d'environ 3 ha est concerné par un projet d'équipement public.

Pour le développement des loisirs et du tourisme :

La création d'itinéraires de promenade sur la commune nécessitera de récupérer à certains endroits des emprises foncières. Toutefois, il est prévu d'aménager, autant que possible les voies ou chemins existants.

L'efficacité foncière par nouveau ménage installé permet de juger de la pertinence de la politique de développement de l'habitat de la commune et du respect du principe d'économie d'espace :

L'évaluation de l'efficacité foncière par nouveau ménage installée

- Période 1999/2008 : la surface cumulée des parcelles bâties pour le logement s'élève à 37.06 hectares. **Cela représente une superficie moyenne des terrains par logement de 1 140 m².**
- Le projet de PLU, sur la période 2015/2025, prévoit la construction de 238 logements sur une surface foncière estimée à 13,2 hectares. **Cela représente une superficie moyenne des terrains par futur logement de 555 m².**

Au rythme 1999/2008, il aurait fallu 20.5 hectares de terrains pour satisfaire le développement démographique de la commune. L'économie du projet, dans ses orientations actuelles, est évaluée à environ 7.2 hectares. Le projet de PLU freine donc de façon importante la consommation de terres agricoles, sans l'arrêter totalement néanmoins.

Enfin, l'urbanisation diffuse est maîtrisée.